

# Hagahverfi deiliskipulag

## Greinargerð



Dagsett: 20.03.2024  
Uppfært eftir auglýsingu 16.08.2024



## **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarráði Hornafjarðar 02.07.2024

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 08.04.2024 til og með 20.05.2024 með athugasemdafresti til 20.05.2024.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024.

---

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur.



## **Breytingar eftir auglýsingu**

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu, 16.08.2024, eru:

### **Kafli 2.6 Samgöngur**

Bætt við umfjöllun um samgöngumat og mögulegar útfærslur á gatnatengingum við Hafnarbraut.

### **Kafli 6 Mat á umhverfisáhrifum**

Nýr kafli um mat á umhverfisáhrifum



Efnisyfirlit			
SAMÞYKKTIR.....	2	4.5	Opin svæði, leikvellir og útivistarsvæði..... 15
1 Inngangur .....	5	4.6	Gróður..... 17
1.1 Almennt .....	5	4.7	Veitur, lagnir og ofanvatn..... 17
1.2 Deiliskipulag og gögn .....	5	4.8	Dreifistöðvar rafmagns .....
1.3 Markmið skipulagsgerðar .....	6	4.9	Byggingar og lóðir .....
2 Forsendur .....	7	5	Sérákvæði: .....
2.1 Staðhættir og umhverfi.....	7	5.1	Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun.....
2.2 Veðurfar .....	7	5.2	Einbýlishús .....
2.3 Fuglalíf og gróðurfar .....	7	5.3	Parhús .....
2.4 Minjar .....	7	5.4	Raðhús .....
2.5 Jarðvegur .....	7	5.5	Fjölbýlishús .....
2.6 Samgöngur.....	8	6	Mat á umhverfisáhrifum .....
2.7 Veitur og lagnir .....	9	7	Skipulagsuppráttur .....
3 Tengsl við aðrar áætlanir.....	10		
3.1 Aðalskipulag.....	10		
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	10		
4 Almennir skilmálar .....	11		
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur .....	11		
4.2 Áfangaskipting .....	12		
4.3 Samgöngur.....	13		
4.4 Hljóðvist.....	15		



# 1 Inngangur

## 1.1 Almenn

Í gildi er Aðalskipulag Sveitafélagsins Hornafjörður 2012-2030 samþykkt af bæjarstjórn Hornafjarðar í apríl 2014. Unnið er að endurskoðun aðalskipulagsins, m.a. m.t.t. aukinnar eftirspurnar eftir íbúðum í sveitarfélaginu vegna fólksfjölgunar.

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi innan við tjaldstæði, auðkennt sem ÍB-5, austan við Hafnarbraut. Um svæðið segir m.a. að þar sé gert ráð fyrir lágrestri íbúðabyggð, 1-3 hæðir og að byggð meðfram Hafnarbraut skuli taka mið af eldri byggð handan götunnar. Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á aðalskipulagi þar sem landnotkunarreitir ÍB-5 er stækkaður m.a. til þess að koma til móts við aukna eftirspurn eftir íbúðum í sveitarfélaginu.

Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi var auglýst í maí 2023. Samhliða skipulagsvinnunni er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

## 1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:2.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

### 1.2.1 Hönnun og upprættir

Á aðalupprættum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Nákvæmar upplýsingar koma fram á mæli- og hæðarblöðum.

### 1.2.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir ef einhverjar eru. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga, viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.



### 1.2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almenn skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna eins til þriggja hæða.

### 1.2.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

### 1.2.5 Byggingaráform

Áður en aðalteikningar fjölbýlishúsa eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

## 1.3 Markmið skipulagsgerðar

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið aðalskipulags Sveitarfélags Hornafjarðar.

Ekki er mikið rými fyrir þéttingu byggðar innan þeirrar byggðar sem fyrir er á Höfn og er því skipulagning íbúðabyggðar á þessu svæði eðlilegt framhald af nærliggjandi íbúðabyggð. Með uppbyggingunni er m.a. verið að koma til móts við íbúðaskort í þéttbýlinu á Höfn þar sem íbúum hefur fjölgað nokkuð hratt undanfarin ár.

Á svæðinu er gert ráð fyrir einbýli-, par- og raðhúsum ásamt fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum auk kjallara. Alls er gert ráð fyrir um 200 íbúðareiningum á svæðinu.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins. Skipulaginu er ætlað að styrkja íbúðabyggð á Höfn, styðja við sjálfbæra þróun og auka framboð íbúða fyrir ólíka hópa.

Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð styðja við frekari uppbyggingu á Höfn. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir leik- og hreyfisvæði ásamt grænu opnu svæði fyrir íbúa og gesti.



## 2 Forsendur

### 2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 13 ha að stærð og óbyggt, hluti þess eru ræktuð tún. Vestan við svæðið er Hafnarbraut, sem er stofnbraut og aðal aðkomuleið inn í bæinn. Handan Hafnarbrautar og nokkru vestar eru mikilvægar þjónustustofnanir, s.s. heilsugæsla, leikskóli og kirkja, ásamt íbúðum fyrir aldraða. Leið barna í skóla, íþróttir og sund verður u.þ.b. 1 km, meðfram Hafnarbraut en þó án þess að fara þurfi yfir hana.

### 2.2 Veðurfar

Samtök Sunnlenskrar Sveitarfélaga (SASS) óskuðu eftir að Veðurstofa Íslands (VÍ) gerði úttekt á veðurfari á suðurlandi. Þar kom fram að fjöllin í nágrenni Hornafjarðar hafa mikil áhrif á veðurfar en þar er ríkjandi vindátt norðvestlæg. Mikill árstíðamunur er á vindáttum og eru suðaustlægar áttir ríkjandi yfir sumarmánuðina.

### 2.3 Fuglalíf og gróðurfar

Engin náttúruverndarákvæði eiga við um umrætt svæði en fjörusvæði í vestanverðum Skarðsfirði eru á C-hluta náttúruminjaskrár. Sílavík er hluti

af svæði sem Náttúrufræðistofnun hefur tilnefnt á B-hluta náttúruminjaskrár vegna verðmætra fjöruvistgerða og búsvæða fugla.

### 2.4 Minjar

Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnin minjakönnun fyrir svæðið. *Höfn í Hornafirði – Minjakönnun vegna deiliskipulags*, Menningarmiðstöð Hornafjarðar, dags. júní 2023. Í henni kemur m.a. fram að landið sér fyrrum ræktunarland Hafnarbúa frá tímabilinu 1930-1950. Svæðið er töluvert raskað frá seinni tíma framkvæmdum. Engar þekktar minjar eru innan reitsins en í ljósi langrar búsetusögu jarðarinnar Hafnarnes er ekki hægt að útiloka að áður óþekktar minjar leysist í jörðu þrátt fyrir að yfirborð gefi annað til kynna.

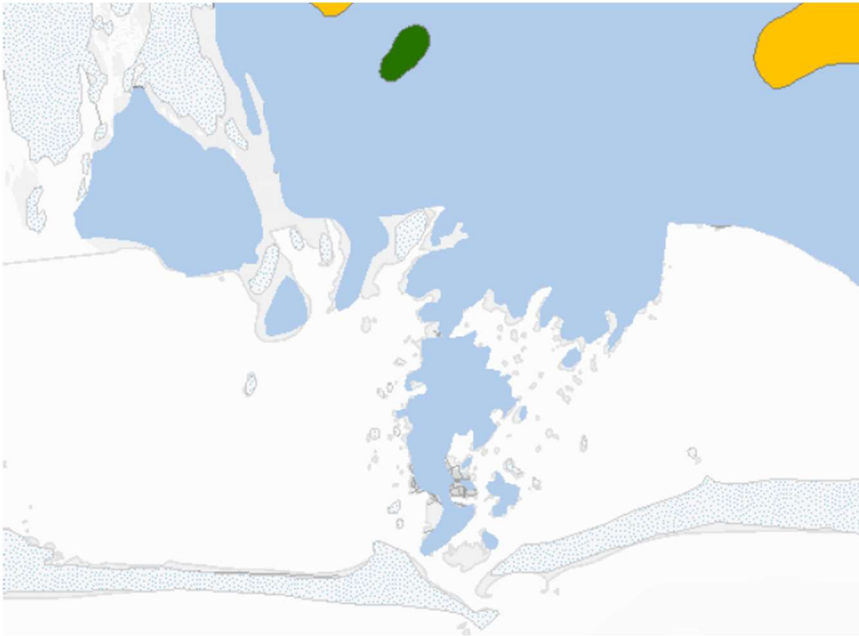
Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.

### 2.5 Jarðvegur

Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnin jarðvegsgreining á vegum Verkís. Niðurstöður hennar eru settar fram í minnisblaði, *ÍB5 – RÁÐGJÖF UM JARÐTÆKNIATHUGANIR*. Þar kemur m.a. fram að þar sem svæðið liggur nálægt strönd sé líklegt að grunnvatn liggja hátt á svæðinu, þá sýna



niðurstöður jarðvegskannana að jarðvegur sé að mestu leiti mór og að dýpt niður á fast sé á bilinu 4-6m. Berggrunnskort af svæðinu sýnir að bergið er blágrýti, gert úr blásvörtum basalt hraunlögum.



Berggrunnskort af Höfn í Hornafirðir, blár litur á kortinu sýnir blágrýti. Heimild: <https://jardfraedikort.ni.is/>

## 2.6 Samgöngur

Meðfram svæðinu að vestanverðu liggur Hafnarbraut sem er stofnbraut og aðal innkomuleið inn í bæinn.

Hafnarbraut, sem liggur utan við skipulagsmörkin, er skilgreind sem þjóðvegur í þéttbýli og er umsjón hans á forræði Vegagerðarinnar. Við skipulagsgerðina var haft samráð við Vegagerðina um tengingar við Hafnarbraut. Þegar kemur að því að hanna tengingar frá Hafnarbraut að skipulagssvæðinu skal hafa samráð við vegagerðina um útfærslur gatnamóta og gönguþveranir.

Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnið var samgöngumat fyrir svæðið. Þar kemur m.a. fram að núverandi umferð um Hafnarbraut sé um 2.150 ökutæki á sólarhring (ÁDU) norðan við Dalbraut og 3.300 sunnan við Dalbraut. Einnig kemur fram að umferðarsköpun vegna uppbyggingar á skipulagssvæðinu er metin út frá ferðasköpunarjöfnu og gera má ráð fyrir að þar skapist um 3.500 ökutæki á sólarhring. Miðað við þær forsendur og veghönnunarreglur þarf ekki að gera ráð fyrir stefnugreindum gatnamótum við nýjar tengingar inn í Hagahverfi, er þá miðað við framtíðarumferð eftir 20 ár (fullbyggt hverfi).

Mikilvægt er að huga vel að staðsetningu og útfærslu gönguþverana við ný gatnamót við Hafnarbraut, til þess tryggja öryggi og sýnileika óvarða vegfarenda.





### 3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 3.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Sveitafélagsins Hornafjörður 2012-2030 samþykkt af bæjarstjórn Hornafjarðar í apríl 2014. Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Sveitafélagsins Hornafjarðar 2012-2030. Meginmarkmið breytingarinnar er að bregðast við fólksfjölgun á svæðinu með því að auka framboð á lóðum fyrir íbúðir í sveitarfélaginu.

#### 3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Norðan við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir uppbyggingu á nýjum verslunar- og þjónustureit VP 51. Við vinnslu deiliskipulagsins var horft til samræmis við það deiliskipulag m.a. m.t.t. stígatenginga o.fl.

Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Deiliskipulag Tjaldsvæðis og íbúðarsvæðis við Fiskhól



## 4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd, s.s. rað- og parhús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

### 4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

Áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Einnig er lögð áhersla á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri lágreistri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum. Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Byggðin er blanda af eins til þriggja hæða íbúðarhúsum, bæði sérbýlishús

og fjölbýlishús. Fjölbýlishús liggja næst Hafnarbraut og draga þannig úr neiðkvæðum áhrifum frá umferð á Hafnarbraut á hljóðvist innan svæðisins. Sérbýli koma í framhaldi af fjölbýli með minni þéttleika og opnast byggðin í átt að strandstíg og náttúrusvæði austan við byggðina.



Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.



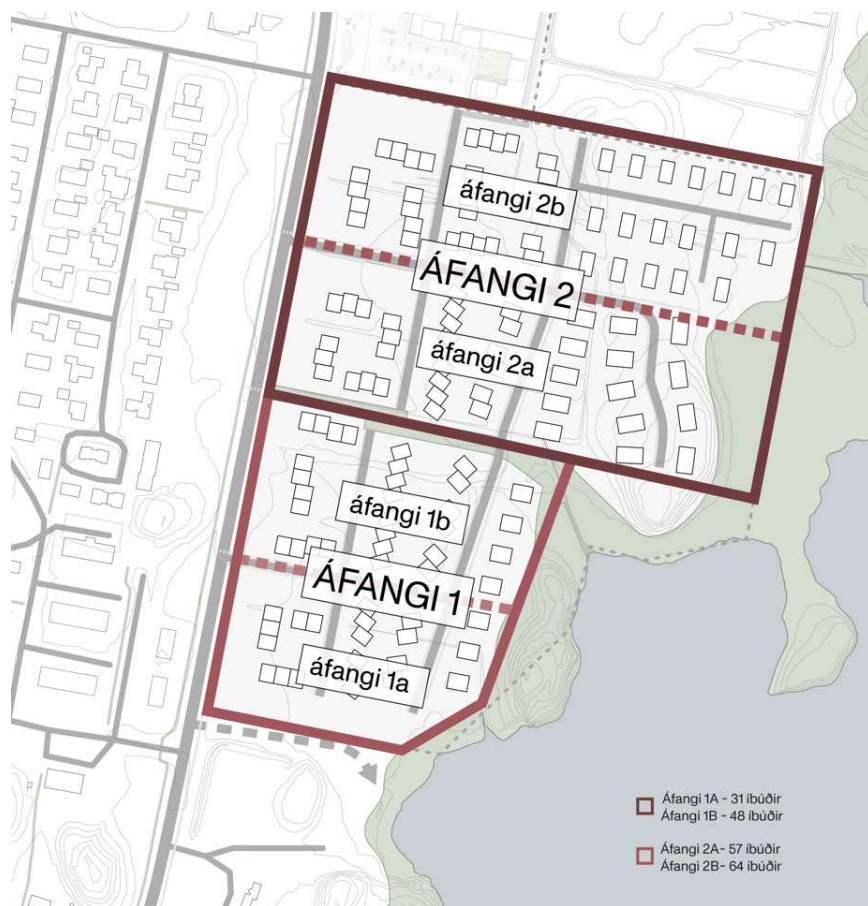


*Dæmi um yfirbragð og efnisval húsa.*

## 4.2 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum. Í hverjum áfanga er gert ráð fyrir öllum íbúðagerðum. Byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis.





Skýringarmynd áfangaskiptingar.

### 4.3 Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á hönnunarstigi skal

tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Við val á hönnunarlausnum þar sem stígar og götur skerast skal tryggja öryggi og forgang gangandi og hjólandi vegfarenda.



Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og öruggar göngubveranir.



#### 4.3.1 Gatnakerfi

Nýjar götur tengist núverandi götum á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu frá Hafnarbraut. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.

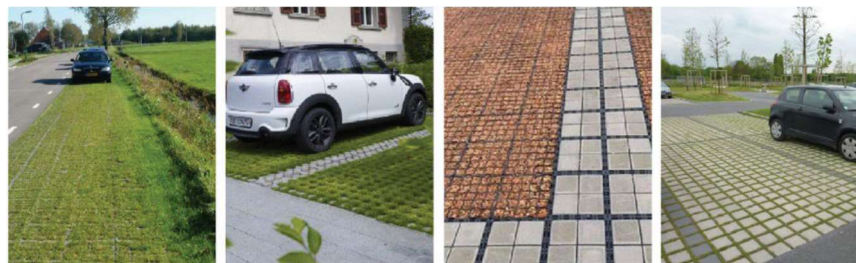
#### 4.3.2 Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum í hverfinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri en 5%. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Göngustígar eru beggja vegna götu á safngötu/gegnumaksturs götu en í botnlöngum er gert ráð fyrir göngustíg öðru megin götu. Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum.

#### 4.3.3 Bílastæði

Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílastæði fyrir

hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Innkeyrslur í sérþýli mega ekki vera breiðari en 6 m. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð sérþýlishúsa. Við fjölbýlhus skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 80 m<sup>2</sup> og a.m.k. 1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 80 m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við eitt stæði á hverja íbúð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.



*Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.*

#### 4.3.4 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Almennings hjólastæði skulu vera við dvalar- og leiksvæði í bæjarlandi.



#### 4.4 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist íbúða og dvalarsvæða sbr. reglugerð þar um. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á.

#### 4.5 Opin svæði, leikvellir og útvistarsvæði

Á svæðinu er gert ráð fyrir aðlaðandi almenningsrýmum með dvalar- og leiksvæðum fyrir íbúa og gesti. Grænn ás liggur í gegnum svæðið frá vestri til austurs og leiðir fólk að strandstíg og Sílavík/Sílavíkurhöfða. Ásinn gegnir margþættu hlutverki bæði fyrir gróður og náttúru en einnig samfélag og lýðheilsu. Hann snýr vel við sólu og við hann tengjast dvalar-leik- og hreyfisvæði. Núverandi gróður/náttúra fléttast inn í opin svæði eftir aðstæðum. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum með aðlaðandi götugögnum, s.s. bekkjum og ruslafötum í tengslum við grænan ás. Hugna skal að skjólmyndun við dvalarsvæði.



Skýringarmynd sýnir opin svæði, leik- og dvalarsvæði.

Uppbygging og viðhald leiksvæða á opnum svæðum er á vegum sveitafélagsins. Auk þessara leiksvæða skal útbúa a.m.k. eitt leiksvæði innan hversrar fjölbýlishúsaloðar.





*Dæmi um efnisval og leiktæki á leik- og dvalarsvæðum.*



*Skýringarmynd sýnir grænan ás sem tengist núverandi strandstíg. Stígur í græna ásnum skal hafa gegndræpt yfirborð og falla vel inn í landslagið eins og strandstígur gerir.*





Dæmi um gróður og efnisnotkun á stíg í græna ásnum.

#### 4.6 Gróður

Almennt er hvatt til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndun á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga. Kvöð er um stakstætt lauftré framan við sérbýlishús, s.s. reyni, gullregn, álm, hlyn, hegg eða elri.

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar og tré á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærrí en 1,8 m. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðarmörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða.

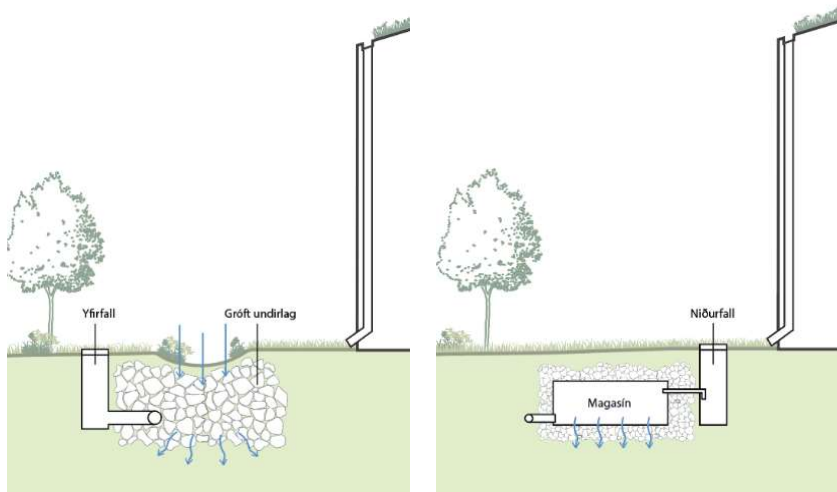
#### 4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum skulu lóðarhafar tryggja rennsli í tengipunkt fráveitu við lóðarmörk s.s. með dælingu innan lóðar. Útfæra skal dælingu á fráveitu með hönnun og á sérupprætti við umsókn um byggingarleyfi.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við sveitafélagið og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgir.



Ofanvatn á lóðum skal tefja með temprunarlausnum innan lóða. Dæmi um slíkar lausnir eru ofanvatnslautir og regnbeð. Einnig er unnt að notast við lokaðar lausnir s.s. brunn sem gegnir þá hlutverki innsitrunar og temprunar í einu annars vegar eða hins vegar brunn sem eingöngu gegnir hlutverki temprunar. Kvöð er um miðlunarrými innan hvernar lóðar. Gera skal ráð fyrir því að hver einbýlishúsalóð hafi a.m.k. 1,5 m<sup>3</sup> miðlunarrými innan sinnar lóðar. Fyrir fjölbýlishúsalóðir þarf að skoða í hverju tilfalli fyrir sig umfang og aðstæður innan hvernar lóðar. Sýna skal útfærslu temprunarlausna innan lóða á lóðarblöðum.



Dæmi um temprunarlausnir innan lóða t.v. ofanvatnslaut/regnbeð og t.h. brunnur.

Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri eða torfi.



Skýringarmynd sýnir miðlun ofanvatns. Ofanvatn er leitt með hefðbundnum leiðum til geymslu og/eða miðlunar t.d. í tjörnum.



## 4.8 Dreifistöðvar rafmagns

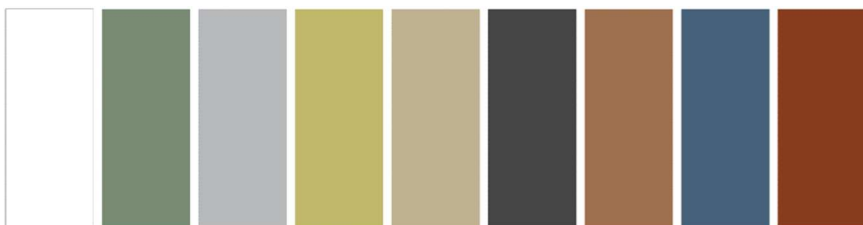
Heimilt er að staðsetja dreifistöðvar rafmagns innan svæðisins. Samráð skal haft við Rarik um nánari útfærslu dreifistöðva.

## 4.9 Byggingar og lóðir

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar.

### 4.9.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni, en að lágmarki skal 25% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna. Viðmið fyrir litaval:



Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Steyptar plötur s.s. trefjasegmentsplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar
- Timburklæðningar
- Flísaklæðningar
- Rafbrynjaðar (anodized) bárumálmsklæðningar



Dæmi um yfirborðsefni sem eru heimilar á byggingum.



Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins:

- Málmklæðningar þynnri en 2 mm
- Málaðar baramálmsklæðningar
- Klæðningar úr plastefnum



*Dæmi um yfirborðsefni sem ekki eru heimil á byggingum.*

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar.

#### 4.9.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Ganga skal frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaaðili skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

#### 4.9.3 Sérnotareitir

Á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.





*Dæmi um efnisval og frágangi sénotareits fjölbýla að opnum náttúrusvæðum t.d. græna ásnum.*



*Dæmi um mismunandi útfærslur sénotareita fjölbýlishúsa.*

#### 4.9.4 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Frágangur skjólveggja skal vera hluti af frágangi lóðar. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita sömu byggingar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar.

Heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum, hámarkshæð girðinga við lóðarmörk og girðinga sem snúa að opnum svæðum, stígum og safngötum er 1,5 m. Samanlögð hæð girðinga/fallvarna og stoðveggja á lóðarmörkum skal ekki vera hærra en 2 m. Heimilt að reisa hærra girðingar/skjólveggi á lóðarmörkum og innan lóða, að hámarki 1,8 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla, allt að 4 m út frá veggjum sérbýlishúsa (einbýlishúsa, rað- og parhúsa).

Hámarkshæð skjólveggja milli sénotareita í fjölbýlishúsum er 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla.

Óheimilt er að hafa samfellda girðingu án uppbrots á lóðarmörkum sem snúa að götu, göngustíg eða opnu svæði, uppbot/hliðrun skal vera á



a.m.k. 5 m fresti og skal uppbot/hliðrun vera a.m.k. 60 cm. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri.



*Dæmi um hæð skjólveggja sem gefur möguleika á augnsambandi á milli lóða er fólk stendur, en á sama tíma nærði þegar fólk situr.*

#### 4.9.5 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi og/eða gróðurhús á baklóð sérbýlishúsa (einbýlishús, par- og raðhús), þau skulu ekki vera stærri en 6 m<sup>2</sup>. Ekki er heimilt að staðsetja smáhýsi/gróðurhús götumegin við hús. Hámarkshæð smáhýsa, yfir jarðvegshæð, er 2,5 m og hámarks vegghæð 2 m, þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3 m. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

Á lóðum fjölbýlishúsa og á sérnotareitum fjölbýlishúsa er hvorki heimilt að koma fyrir smáhýsum, gróðurhúsum né öðrum mannvirkjum.

#### 4.9.6 Þakform

Á sérbýlishúsum, einbýlis- par- og raðhúsum, skal ráðandi hluti þaks, a.m.k. 60%, vera mænispak með þakhalla 30-40°. Mænisstefna þaks er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Á fjölbýlishúsum er þakform almennt mænispak með 30° þakhalla, þar sem mænisstefna er ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti skal þakform þess hluta fjölbýlishúss vera flatt. Þakkantar mega ekki standa út fyrir húsveggi, einungis þakrennur. Hámarkshæð bygginga er gefin upp í sérskilmálum og er uppgæfin hámarkshæð ráðandi fram yfir þakhalla.

#### 4.9.7 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar, þar sem þeim er viðkomið. Heimilt er að hafa girðingar á þaksvölum og skulu þær ekki vera hærrí en 1,2 m og skulu dregnar inn a.m.k. 1 m frá útvegg. Heimilt er að reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar. Skjólveggir á þaksvölum skulu vera hluti af hönnun byggingar, hámarkshæð þeirra er 1,5 m yfir þaki og mega þeir að hámarki ná 2 m frá útvegg húss.



#### 4.9.8 Svalir, svalagangar og skyggni

Heimilt er hafa svalir þar sem því er viðkomið. Svalagangar eftir langhliðum fjölbýlishúsa eru ekki heimilaðir. Svalir skulu vera að minnsta kosti 2 m á dýpt og a.m.k. 6 m<sup>2</sup> að stærð. Heimilt er að skyggni og/eða skjólveggir við anddyri nái að hámarki 1,5 m út fyrir byggingarreit.

#### 4.9.9 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búin vandaðri lágstemmdri lýsingu og leitast við að nota lága staura/polla fremur en háa ljósastaura. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir hverfið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni.



*Dæmi um lágsemda lýsingu með stígum.*

Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stigahúsum íbúðahúsa skal vera markviss, hófsöm og lágstemmd svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í

nærleggjandi íbúðum. Óheimilt er að setja upp lýsingu sem lýsir upp á við, t.a.m. lýsa upp tré.

#### 4.9.10 Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur. Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Hornafjarðar. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.





*Dvalar-, leik- og hreyfisvæði fléttast inn í græna ásinn ásamt stígakerfi.*





*Myndin sýnir m.a. samspil byggðar og náttúru. Áhersla er á að nýta gróður og lága skjólveggi til þess að afmarka rými s.s. sérnotareiti og afmörkun lóða.*



## 5 Sérákvæði:

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Leitast skal við að skapa skjólgóð dvalarsvæði við byggingar sem snúa móti sólu.

Hönnuðir skulu kynna sér hönnun aðliggjandi húsa með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar efnisval og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að sambyggðum byggingum (s.s. par/raðhúsum) og byggingum sem standa á sömu lóð (s.s. fjölbýlishúsum). Samræmi skal vera í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. valkvæðan bílskúr, þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningu fjölbýlishúsa. Skilmálateikning skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Byggingaráform skal leggja fyrir skipulagsdeild bæjarins og samþykkjast í skipulagsnefnd áður en þær eru lagðar fyrir embætti byggingarfulltrúa. Í þeim skal koma fram ofangreind

skilmálateikning, sem m.a. sýnir hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að sérskilmálum og almennum skilmálum fyrir svæðið.

### 5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun

Húsagerðir, fjöldi íbúða og notkun kemur fram hér á eftir. Í skilmálatöflu, kemur fram fjöldi íbúða á lóð og nhl. lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.3.3.



Tegundir íbúða.

### Einbýlishús (E)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
E-1	32	32	Íbúðir
E-2	7	7	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	39	39	

### Parhús (P)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
P-1	2	4	Íbúðir
P-2	9	18	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	11	22	

### Raðhús (R)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
R-1	2	6	Íbúðir
R-2	7	28	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	9	34	

### Fjölbýlishús (F)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
F-1	5	30	Íbúðir
F-2	1	9	Íbúðir
F-3	7	66	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	13	105	



## 5.2 Einbýlishús



Einbýlishús eru einnar eða tveggja hæða með mænispaki. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Heimilt er að setja glugga í kjallara þar sem kjallarahæð hefur náð a.m.k. 2,7 m hæð, án greftrunar, vegna náttúrulegs landhalla. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/shalir ofan á neðri hæð.

Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti, byggingarlína er bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar. Bílskúr er valkvæður, sé hann

byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

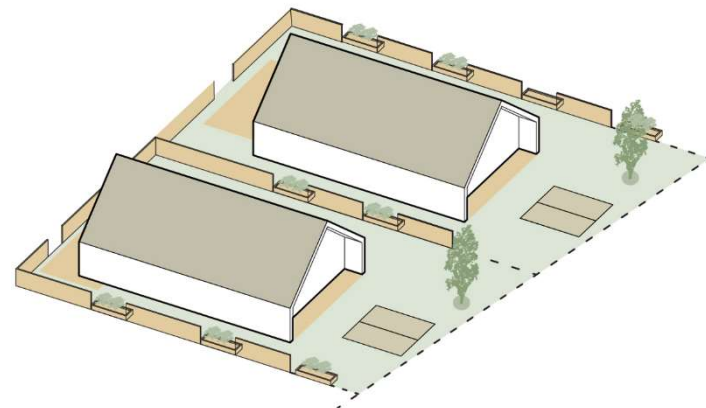
Hámarkshæð kemur fram á skilmálateikningu, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



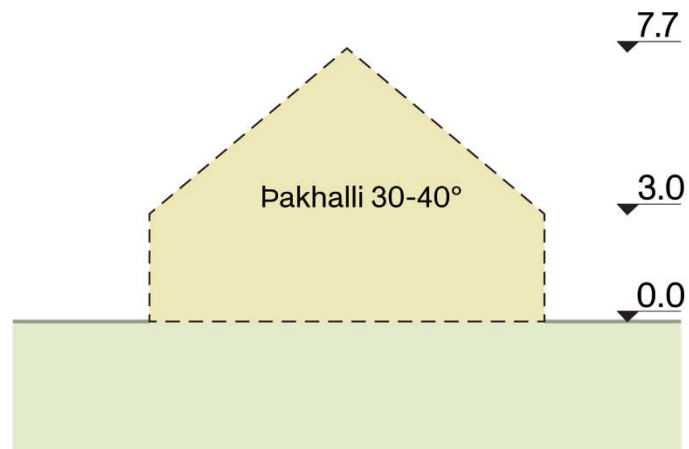
### 5.2.1 E1, einbýli á einni hæð



Einbýlishús E1 eru einnar hæða og staðsett austast á svæðinu.



Dæmi um útfærslu einbýlishúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar með uppboti á lóðamörkum.



Skilmálateikning E1, ein hæð og heimild fyrir kjallara.



## Skilmálatafla E-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
LAMBHAGI 2	734	192	1	0.21	1	7.7	154
LAMBHAGI 4	708	192	1	0.22	1	7.7	154
LAMBHAGI 6	641	192	1	0.24	1	7.7	154
LAMBHAGI 8	664	192	1	0.23	1	7.7	154
LAMBHAGI 10	597	192	1	0.26	1	7.7	154
LAMBHAGI 12	668	192	1	0.23	1	7.7	154
LAMBHAGI 14	724	192	1	0.21	1	7.7	154
MERKISHAGI 2	872	240	1	0.22	1	7.7	192
MERKISHAGI 4	811	240	1	0.24	1	7.7	192
MERKISHAGI 6	747	240	1	0.26	1	7.7	192
MERKISHAGI 8	682	240	1	0.28	1	7.7	192
MERKISHAGI 10	632	240	1	0.30	1	7.7	192
STEKKHAGI 9	682	198	1	0.23	1	7.7	158
STEKKHAGI 10	657	240	1	0.29	1	7.7	192
STEKKHAGI 11	682	198	1	0.23	1	7.7	158
STEKKHAGI 12	668	240	1	0.29	1	7.7	192
STEKKHAGI 13	682	198	1	0.23	1	7.7	158
STEKKHAGI 14	807	240	1	0.24	1	7.7	192



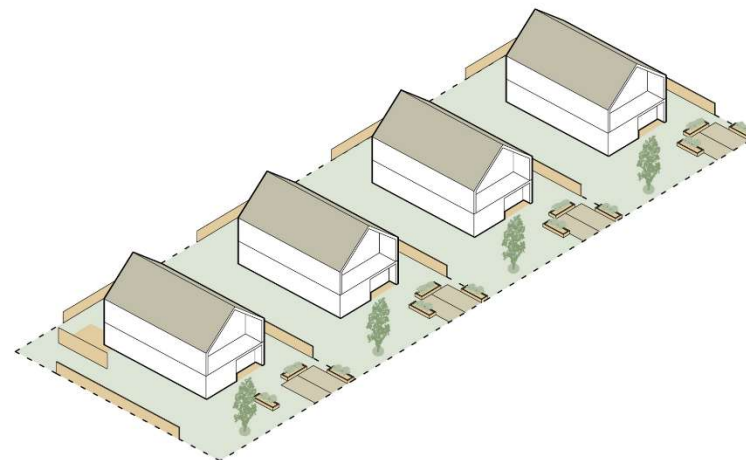
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
STEKKHAGI 15	712	240	1	0.27	1	7.7	192
STEKKHAGI 16	904	240	1	0.21	1	7.7	192
STEKKHAGI 17	741	240	1	0.26	1	7.7	192
STEKKHAGI 18	780	240	1	0.25	1	7.7	192
STEKKHAGI 19	656	240	1	0.29	1	7.7	192
STEKKHAGI 21	602	240	1	0.32	1	7.7	192
TÚNHAGI 2	682	198	1	0.23	1	7.7	158
TÚNHAGI 4	682	198	1	0.23	1	7.7	158
TÚNHAGI 6	682	198	1	0.23	1	7.7	158
TÚNHAGI 8	681	198	1	0.23	1	7.7	158
TÚNHAGI 10	713	198	1	0.22	1	7.7	158
TÚNHAGI 12	713	198	1	0.22	1	7.7	158
TÚNHAGI 14	681	198	1	0.23	1	7.7	158
TÚNHAGI 16	780	198	1	0.20	1	7.7	158



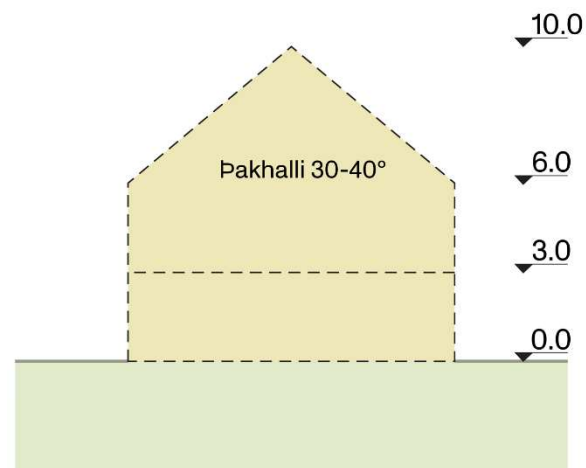
### 5.2.2 E2, einbýli á tveimur hæðum



Einbýlishús E2 eru tveggja hæða og eru staðsett nyrst á svæðinu.



Dæmi um útfærslu einbýlishúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á lóðamörkum.



Skilmálateikning E2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



## Skilmálati E-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
TÚNHAGI 1	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 3	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 5	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 7	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 9	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 11	627	187	1	0.48	2	10	299
TÚNHAGI 13	627	187	1	0.48	2	10	299



### 5.3 Parhús



Parhús eru einnar eða tveggja hæða með mænispaki. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð.

Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

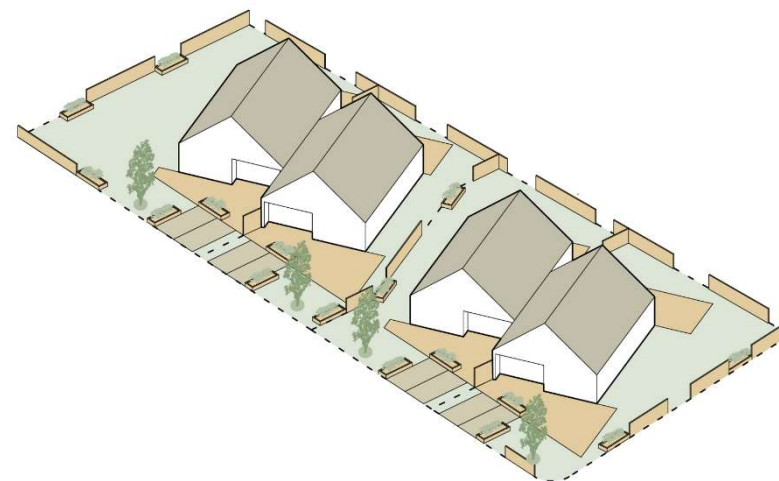
Hámarkshæð kemur fram á skilmálateikningu, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



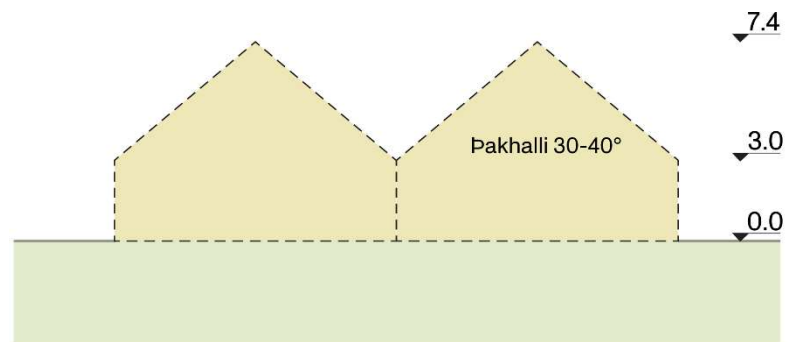
### 5.3.1 P1, Parhús á einni hæð



Parhús P1, eru eins hæða og eru staðsett miðlægt á svæðinu.



Dæmi um útfærslu parhúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á lóðamörkum.



Skilmálateikning P1, ein hæð og heimild fyrir kjallara.



### Skilmálatiðla P-1

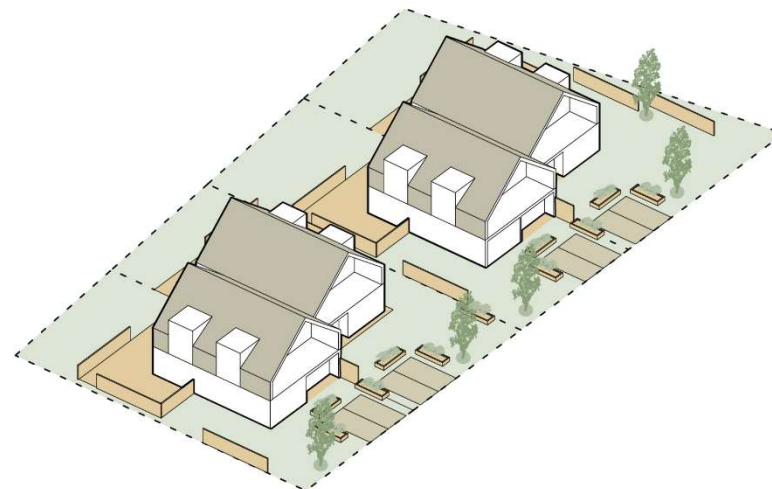
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
LAMBHAGI 1	540	147	1	0.25	1	7.4	132
LAMBHAGI 3	400	147	1	0.33	1	7.4	132
LAMBHAGI 5	447	147	1	0.30	1	7.4	132
LAMBHAGI 7	524	147	1	0.25	1	7.4	132



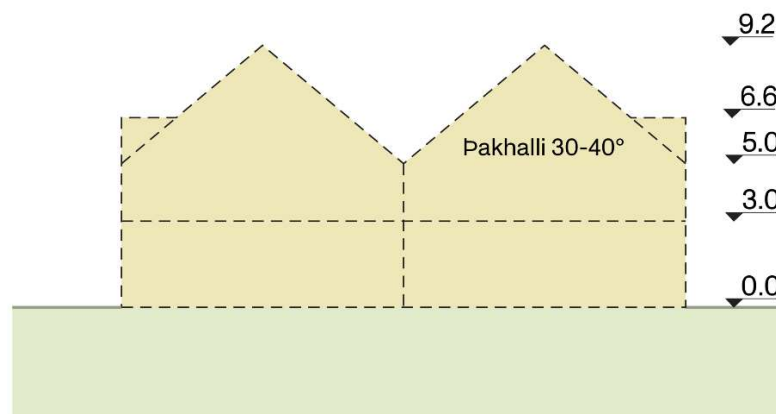
### 5.3.2 P2, Parhús á tveimur hæðum



Parhús P2, eru tveggja hæða og eru staðsett miðlægt á svæðinu.



Dæmi um útfærslu parhúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða, kvistir á þökum og girðingar á lóðamörkum.



Skilmálateikning P2, tvær hæðir, heimild fyrir kvistum með hámarkshæð upp á 3.6 metra frá gólfi annarrar hæðar og heimild fyrir kjallara.



## Skilmálati P-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
LAMBHAGI 9	580	147	1	0.41	2	9.2	235
LAMBHAGI 11	543	147	1	0.43	2	9.2	235
LAMBHAGI 13	560	147	1	0.42	2	9.2	235
LAMBHAGI 15	577	147	1	0.41	2	9.2	235
LAMBHAGI 17	593	147	1	0.40	2	9.2	235
LAMBHAGI 19	611	147	1	0.38	2	9.2	235
MERKISHAGI 1	633	147	1	0.37	2	9.2	235
MERKISHAGI 3	455	147	1	0.52	2	9.2	235
MERKISHAGI 5	474	147	1	0.50	2	9.2	235
MERKISHAGI 7	493	147	1	0.48	2	9.2	235
MERKISHAGI 9	512	147	1	0.46	2	9.2	235
MERKISHAGI 11	662	147	1	0.36	2	9.2	235
MERKISHAGI 13	555	147	1	0.42	2	9.2	235
MERKISHAGI 15	420	147	1	0.56	2	9.2	235
MERKISHAGI 17	420	147	1	0.56	2	9.2	235
MERKISHAGI 19	420	147	1	0.56	2	9.2	235
MERKISHAGI 21	420	147	1	0.56	2	9.2	235
MERKISHAGI 23	554	147	1	0.42	2	9.2	235



#### 5.4 Raðhús



Raðhús eru einnar eða tveggja hæða með mænispaki. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/shalir ofan á neðri hæð.

Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

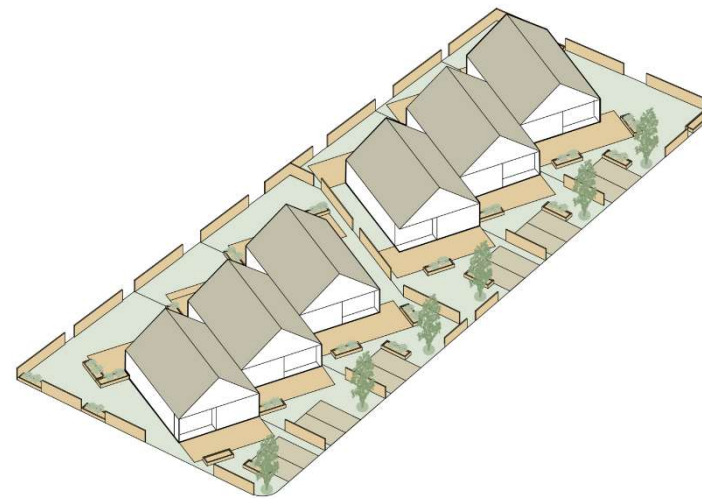
Hámarkshæð kemur fram á skilmálateikningu, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



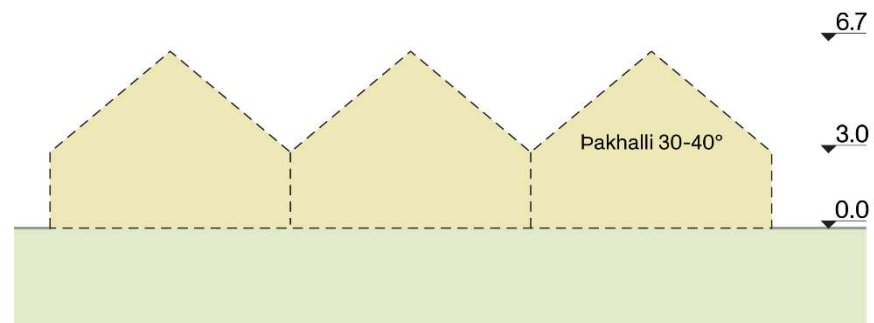
### 5.4.1 R1, Raðhús á einni hæð



Raðhús R1, eru eins hæða og eru staðsett miðlægt á svæðinu.



Dæmi um útfærslu raðhúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og uppbrotnar girðingar á lóðamörkum.



Skilmálateikning R1, ein hæð og heimild fyrir kjallara.



## Skilmálatafla R-1

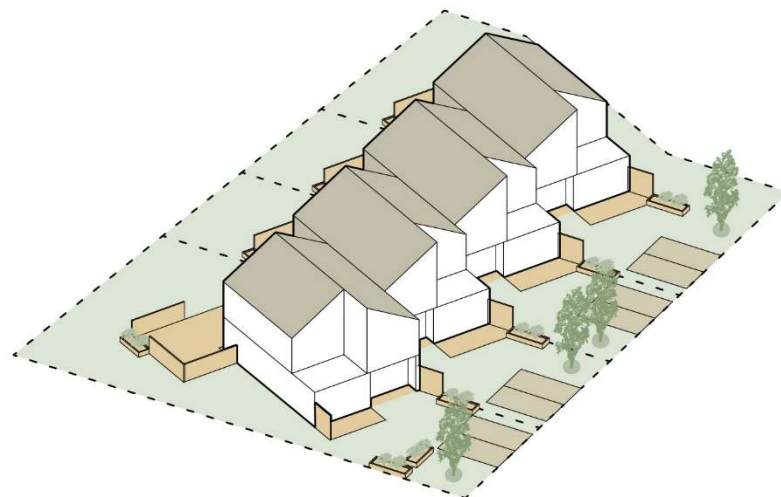
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
KLETTHAGI 2	378	117	1	0.28	1	9.8	105
KLETTHAGI 4	274	117	1	0.38	1	9.8	105
KLETTHAGI 6	366	117	1	0.29	1	9.8	105
KLETTHAGI 8	396	117	1	0.27	1	9.8	105
KLETTHAGI 10	299	117	1	0.35	1	9.8	105
KLETTHAGI 12	420	117	1	0.25	1	9.8	105



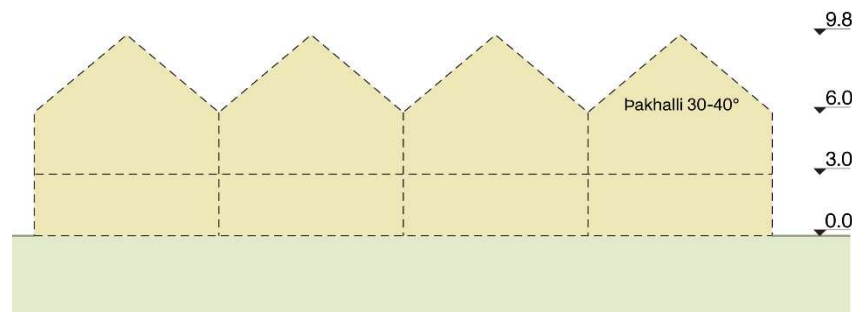
### 5.4.2 R2, Raðhús á tveimur hæðum



Raðhús R2, eru tveggja hæða og eru staðsett miðlægt á svæðinu.



Dæmi um útfærslu raðhúsa. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar/skjólveggir innan lóða.



Skilmálateikning R2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



## Skilmálati R-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
KLETTAGI 14	506	117	1	0.42	2	9.8	211
KLETTAGI 16	330	117	1	0.64	2	9.8	211
KLETTAGI 18	338	117	1	0.62	2	9.8	211
KLETTAGI 20	452	117	1	0.47	2	9.8	211
KLETTAGI 22	464	117	1	0.45	2	9.8	211
KLETTAGI 24	364	117	1	0.58	2	9.8	211
KLETTAGI 26	371	117	1	0.57	2	9.8	211
KLETTAGI 28	544	117	1	0.39	2	9.8	211
STEKKHAGI 1	360	117	1	0.59	2	9.8	211
STEKKHAGI 3	250	117	1	0.84	2	9.8	211
STEKKHAGI 5	250	117	1	0.84	2	9.8	211
STEKKHAGI 7	361	117	1	0.58	2	9.8	211
VÍKURHAGI 2	454	117	1	0.46	2	9.8	211
VÍKURHAGI 4	313	117	1	0.67	2	9.8	211
VÍKURHAGI 6	321	117	1	0.66	2	9.8	211
VÍKURHAGI 8	477	117	1	0.44	2	9.8	211
VÍKURHAGI 10	531	117	1	0.40	2	9.8	211
VÍKURHAGI 12	352	117	1	0.60	2	9.8	211



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGARREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	NHL. OFANJARÐAR	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
VÍKURHAGI 14	359	117	1	0.59	2	9.8	211
VÍKURHAGI 16	542	117	1	0.39	2	9.8	211
VÍKURHAGI 18	403	117	1	0.52	2	9.8	211
VÍKURHAGI 20	279	117	1	0.75	2	9.8	211
VÍKURHAGI 22	279	117	1	0.75	2	9.8	211
VÍKURHAGI 24	403	117	1	0.52	2	9.8	211
VÍKURHAGI 26	360	117	1	0.59	2	9.8	211
VÍKURHAGI 28	250	117	1	0.84	2	9.8	211
VÍKURHAGI 30	250	117	1	0.84	2	9.8	211
VÍKURHAGI 32	361	117	1	0.58	2	9.8	211

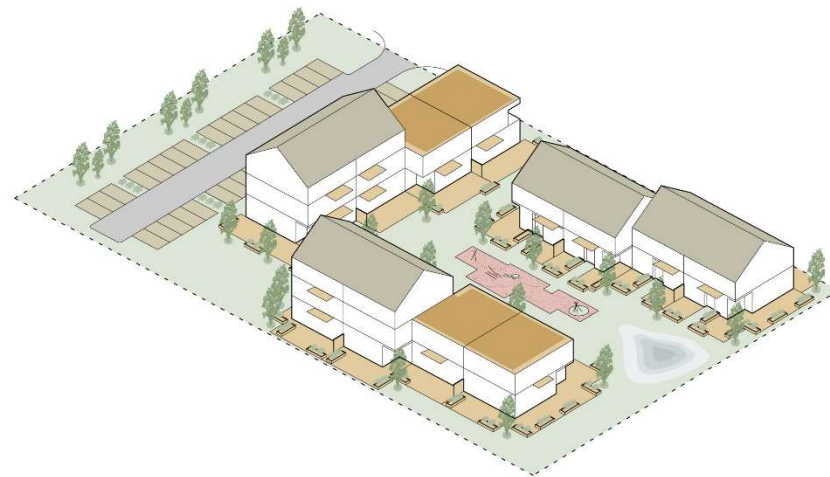


## 5.5 Fjölbýlishús



Fjölbýlishús eru tveggja til þriggja hæða, með kjallara. Fjölbýlishúsin eru staðsett næst Hafnarbraut. Inngangur skal vera um lokað stigahús en heimilt er að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndreginn frá vegglinu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Svalagangar eftir langhliðum bygginga eru ekki heimilaðir.

Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir.



*Dæmi um útfærslu fjölbýlishúsa. Sérafnotareitir íbúða á jarðhæðum, skjólveggir milli sérafnotareita, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða, svalir á efri hæðum húsa, þaksvalir á völdum svæðum.*

Á þeim hluta þaks fjölbýlishúss sem er flatt og ekki nýtt sem þakgarður/svalir skal yfirborð þaks vera þakið með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri eða torfi.

Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar.

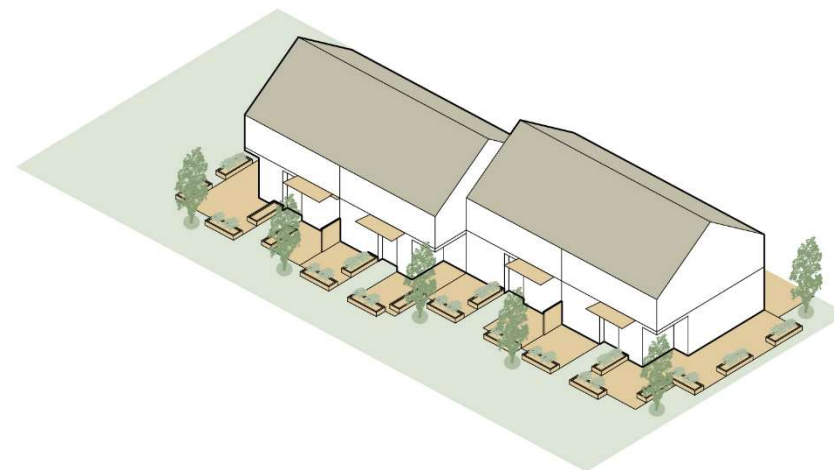
Hámarkshæð kemur fram á skilmálateikningu, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



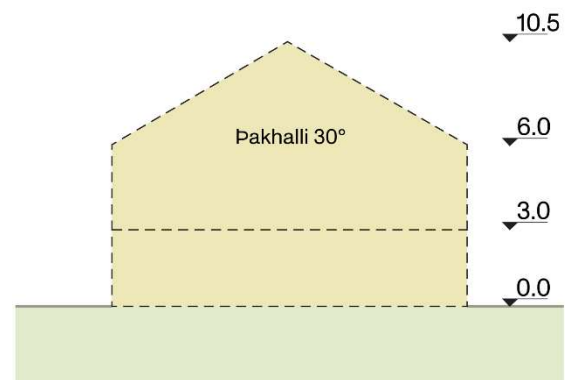
### 5.5.1 F1, Fjölbýlishús á tveimur hæðum



Fjölbýlishús F1, eru tveggja hæða.



Dæmi um útfærslu fjölbýlishúsa.



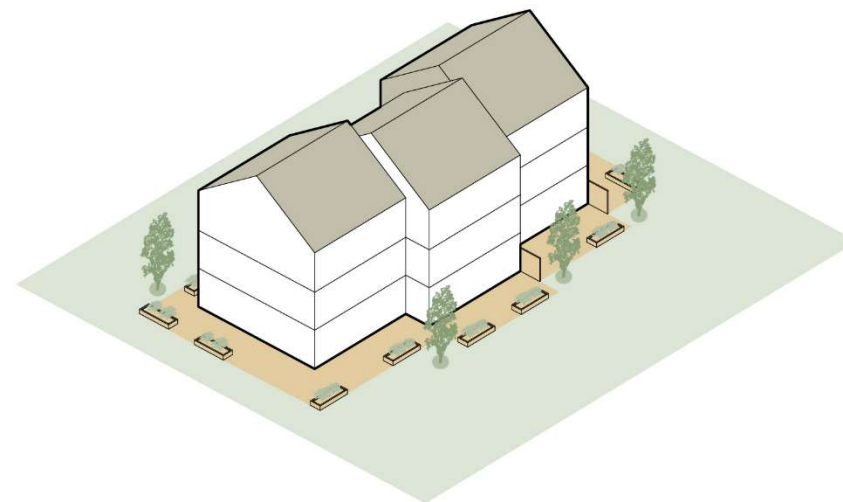
Skilmálateikning F1, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



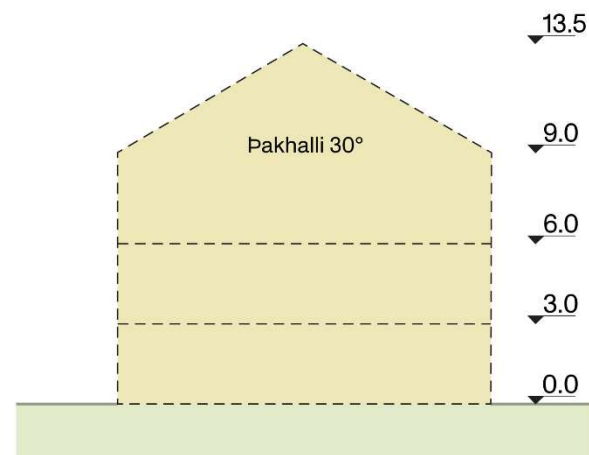
### 5.5.2 F2, Fjölbýlishús á þremur hæðum



Fjölbýlishús F2, eru þriggja hæða.



Dæmi um útfærslu fjölbýlishúsa.



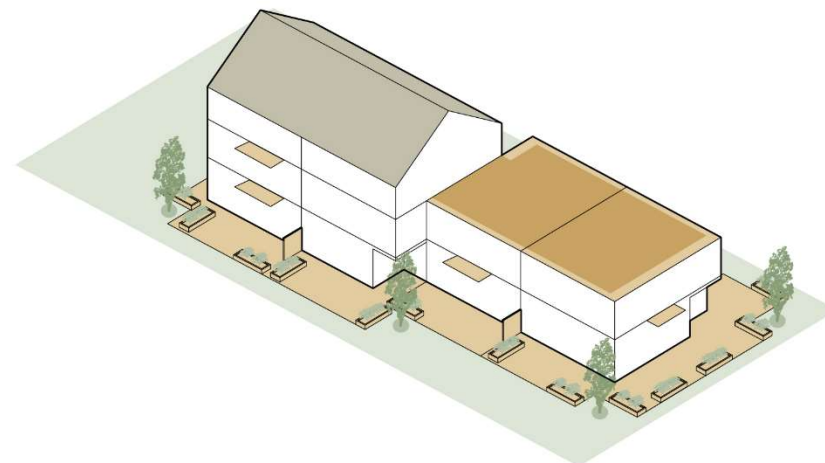
Skilmálateikning F2, þrjár hæðir og heimild fyrir kjallara.



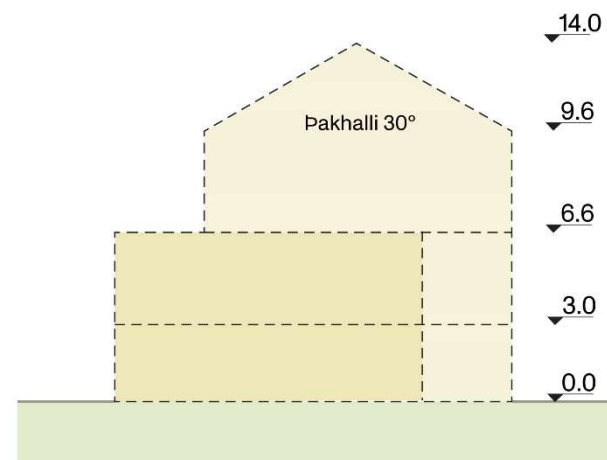
### 5.5.3 F3, Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum



Fjölbýlishús F3, eru tveggja til þriggja hæða.



Dæmi um útfærslu fjölbýlishúsa.



Skilmálateikning F3, tvær til þrjár hæðir og heimild fyrir kjallara.



### Skilmálatið F1,F2 & F3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAR-REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M <sup>2</sup> KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
HROSSHAGI 2	F3	3.606	448	18	2-3	13.8	874	448	0.56	0.89
HROSSHAGI 4	F1		308		2	10.2	462	308		
HROSSHAGI 6	F1		448		2	10.2	672	448		
KLETTHAGI 1	F3	5.000	595	30	2-3	13.8	1116	595	0.67	1.03
KLETTHAGI 3	F3		595		2-3	13.8	1116	595		
KLETTHAGI 5	F3		595		2-3	13.8	1116	595		
STEKKHAGI 2	F2	5.950	456	29	3	13.2	1026	456	0.55	0.86
STEKKHAGI 4	F1		456		2	10.2	684	456		
STEKKHAGI 6	F3		456		2-3	13.8	889	456		
STEKKHAGI 8	F1		456		2	10.2	684	456		
VÍKURHAGI 1	F1	6.630	595	28	2	10.2	893	595	0.47	0.74
VÍKURHAGI 3	F3		595		2-3	13.8	1116	595		
VÍKURHAGI 5	F3		595		2-3	13.8	1116	595		



## 6 Mat á umhverfisáhrifum

Gera má ráð fyrir að uppbygging geti haft áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti, vegna breytingar á landnotkun úr opnu svæði og landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð og vegna aukins byggingarmagns miðað við gildandi aðalskipulag:

- Ásýnd svæðisins
- Jarðvegur og vistgerðir
- Fuglalíf
- Ónæði vegna aukinnar umferðar
- Samfélag

Svæðið er óbyggt, þar eru tún og óbrotið land til austurs. Uppbygging á svæðinu mun óhjákvæmilega gerbreyta ásýnd þess. Gæta þarf að strandlengjunni og tryggja að hún raskist ekki að óþörfu. Til mótvægis er gert ráð fyrir góðri tengingu að fjörunni og strandstíg með nýjum grænum ás og stígatengingum.

Jarðvegur og vistgerðir á svæðinu teljast ekki hafa sérstöðu og munu breytast með uppbyggingu svæðisins. Þrátt fyrir að svæðið megi teljast gott til akuryrkju er einnig mikilvægt að byggð vaxi í samfellu til þess m.a. að draga úr ferðum innanbæjar.

Fjöldi fugla nýtir sér leirur í Sílavík til fæðuöflunar. Byggð er skipulögð utan við fjöruna og ætti ekki að hafa teljandi áhrif á fuglalíf vaðfugla. Mögulega raskast búsvæði mófugla á þeim hluta svæðisins sem ekki er þegar raskaður.

Umferð um Hafnarbraut getur aukist vegna umferðar milli ÍB5 og annarra bæjarhluta, samgöngumat gerir hins vegar ekki ráð fyrir því að umferð aukist umfram afkastagetu umferðarkerfisins. Góðar stígatengingar við núverandi stígakerfi, þjónustu og innviði eru einnig liður í því að draga úr bílaumferð og stuðla að vistvænni ferðamátum innan bæjarins.

Uppbygging á svæðinu er í beinu framhaldi af eldri byggð og er líkleg til þess að hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem fleiri íbúar styðja við fjölbreytt og blómlegt mannlíf í bænum.

Áhrif af uppbyggingu íbúðabyggðar verða veruleg og óafturkræf á ásýnd, jarðveg og vistgerðir en vegna þess að ekki er um verulega sérstöðu að ræða og með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi telst ráðstöfunin hafa verulega jákvæð heildaráhrif.



